

特定資産管理処分委託契約

地方証券化特 定 目 的 会 社

● ● 株 式 会 社

●●年●月●日

地方証券化特定目的会社（以下「甲」という。）と●●株式会社（以下、「乙」という。）とは、別紙物件目録記載の土地及び建物（以下「特定資産」と総称する。）の管理及び処分に関し、資産の流動化に関する法律（以下「法」という。）第200条に基づき、甲を委託者、乙を受託者として、以下のとおり合意する（以下「本契約」という。）。

第1条 （管理・処分の委託）

甲は、特定資産の管理及び処分に関し、次の各号に定める業務（以下「本業務」という。）を乙に委託し、乙はこれを受託した。

(1) 特定資産の管理に関する業務

- ① テナントとの賃貸借契約の変更・更新・解約に関する手続
- ② テナントに対する賃料等の請求及び入金確認並びに未収入金の督促
- ③ テナント等からの苦情等への対応
- ④ 保守・修繕等及びそれにかかる必要諸経費の支払に関する業務
- ⑤ テナントの退去に伴う原状回復工事の実施に関する業務
- ⑥ 甲に対する賃貸状況の報告
- ⑦ 区分所有建物について（もしあれば）、建物の区分所有等に関する法律上の管理組合及び管理規約に関する事項
- ⑧ 特定資産の管理に関する業務（特定資産の物件管理を委託している関係業者との折衝、指示等を含む。）
- ⑨ その他上記各号に関連する一切の業務

(2) 特定資産の処分に関する業務

- ① 特定資産の処分の時期・方法等に関する助言
- ② 売却のために必要な営業用資料の作成
- ③ 売買契約書・重要事項説明書等の作成
- ④ 売却のために必要な修繕・改善工事の実施に関する業務
- ⑤ 購入見込客への物件紹介
- ⑥ 購入見込客との売買条件交渉
- ⑦ 売買契約の締結に関する業務
- ⑧ 物件の引渡、売買代金の請求及び入金確認
- ⑨ 甲に対する上記②から⑧までの処分業務遂行状況の報告
- ⑩ 販売仲介業者、代理業者等を通じての特定資産の販売委託に関する業務
- ⑪ その他上記各号に関連する一切の業務

留意点

特定目的会社は証券化を行うための器にすぎないことから、事業法人のように自ら従業員を雇用して特定資産の管理運用をすることは予定されておらず、法第200条第1項で「特定目的会社は、特定資産（信託の受益権を除く。以下この条において同じ。）の管理及び処分に係る業務を行わせるため、これを信託会社等に信託しなければならない。」と規定され、特定資産の管理処分業務を外部委託することが強制されている。

管理処分業務の委託先は、第一次的には信託会社等（信託会社及び信託業務を営む銀行その他の金融機関（法第33条第1項））であるが、特定資産が不動産の場合には、特定資産の譲渡人（オリジネーター）又は「当該資産の管理及び処分を適正に遂行するに足りる財産的基礎及び人的構成を有する者」に「委託することができる」とされている（法第200条第3項）。

ここでいう財産的基礎及び人的構成の客観的基準はないが、特定資産が不動産の場合には不動産特定共同事業法第6条各号のいずれにも該当しないことが必要とされている（法第203条。同条は「不動産の売買、交換又は賃貸に係る業務」について不動産特定共同事業法第6条各号のいずれにも該当しないことを要求するものであるが、これらの業務は「管理及び処分に係る業務」に該当する。）。結果的に、最低限、法人であり、宅建業の免許を受けていること、関連法規による処罰を受けていないことが必要となっている。

業務開始届出の際には、調印済みの特定資産管理処分委託契約書の写しを添付書類として提出しなければならないので（法第4条第3項第4号）、この契約は業務開始届出までに締結する必要がある。

特定目的会社が現物不動産を取得した上で第200条第3項に従い管理処分業務を委託する場合は本例である。業務委託なので信託とは異なる。特定目的会社が現物不動産を取得して信託する場合には特定目的会社が当初委託者となって信託契約を信託銀行等と締結することになるので、管理処分委託契約ではなく不動産管理処分信託契約となる。

特定目的会社が不動産信託受益権を直接第三者から取得する場合には、信託契約が既に締結されているので、本例のような書面は不要である。本契約書に上記④の記載がないときは、当該信託契約に係る受益権を譲り受けてはならないこととされている（法第201条。この場合の通知義務の対象資産は信託財産である不動産そのものである。）。

<p>第2条 (委託期間)</p> <p>1. 本業務の委託期間は、●年●月●日から●年●月●日とする。</p> <p>2. 前項の委託期間満了の3ヶ月前までに甲乙のいずれからも何等の意思表示が無い場合は、本契約は同一条件をもって更に1年間更新されるものとし、以後も同様に特定資産のすべてを資産流動化計画に従い甲が処分する日まで更新されるものとする。</p> <p>第3条 (善管注意義務)</p> <p>乙は、善良なる管理者としての注意義務をもって、本業務を遂行しなければならない。</p> <p>第4条 (分別管理)</p> <p>乙は、特定資産を自己の固有財産その他の財産（乙が第三者から管理処分等の委託を受けている財産を含む。）と分別して管理しなければならない。</p> <p>第5条 (説明義務)</p> <p>乙は、甲の求めに応じ、特定資産の管理及び処分の状況について説明しなければならない。但し、乙が第8条に基づき甲の書面による同意を得て本業務の全部又は一部を第三者に再委託した場合は、乙はかかる再委託先にかかる説明を行わせることができる。</p> <p>第6条 (書類の作成・備置・閲覧)</p> <p>乙は、特定資産の管理及び処分の状況を記載した書類を作成し、甲宛に提出すると共に、乙の主たる事務所に備え置き、甲の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。</p> <p>第7条 (通知義務)</p> <p>乙は、甲が資産対応証券（法第2条第11項に定義するものをいう。）に係る有価証券届出書等（証券取引法第2条7項に規定する有価証券届出書その他の内閣府令において規定する書類をいう。以下同じ。）を提出する場合に当該有価証券届出書等に記載すべき受託した特定資産の管理及び処分に関する重要な事項につき知った事実を、遅滞なく甲に対して通知しなければならないものとする。</p>	<p>特定目的会社は、特定資産の管理処分業務委託契約書に業務委託先（受託者）が一定の義務を有する旨の条件を付さなければならない（本例では、4条から8条までで規定している）が、業務開始届出の際には、特定資産管理処分委託契約書にこれらの義務が規定されているかが財務局でのチェック事項となっている（事務ガイドライン9A関係別紙様式1）。本条は委任契約には当然含まれる義務なので、特に資産流動化法の要求するところではない。</p> <p>①特定資産その他受託した資産を受託者の固有財産と分別して管理すること（分別管理義務）</p> <p>特定資産管理処分業務の委託先が第一次的に信託会社等とされている趣旨は、資産管理受託者の倒産時におけるコミングルリスクを回避するためである（長崎幸太郎編著「逐条解説資産流動化法」P402）。コミングルリスクとは、簡単に言えば、管理を委託した特定資産が受託者の固有資産と混同してしまい、結果として受託者倒産時に特定目的会社の特定資産まで受託者の倒産財団に組み込まれてしまうリスクである。しかし、不動産のように特定目的会社の権利取得について第三者対抗要件（不動産については登記）があるものについては、特定目的会社の権利を受託者の破産管財人に対抗でき、コミングルリスクが低いと考えられることから、一定の要件を満たす者にも受託者となりうる資格を与えたものであるが、特定目的会社の権利保護のため、これらの受託者にも信託受託者と同程度の義務を契約上課することを求めることとしたものである（上記「逐条解説資産流動化法」P406）。</p> <p>②管理処分状況の管理・処分状況説明義務を有すること（説明義務）</p> <p>③管理処分状況を記載した書類を主たる事務所に備え置き、特定目的会社に閲覧させること（備え置き・閲覧義務）</p> <p>④資産対応証券に係る有価証券届出書等に記載すべき受託した特定資産の管理及び処分に関する重要な事項につき知った事実を、遅滞なく特定目的会社に通知すること（通知義務）</p> <p>法第200条第1項に従い不動産の管理及び処分を信託会社等に信託する場合には、不動産管理処分信託が設定されることになるが、上記④の義務を除いては、信託法上信託受託者に同様の義務が課されており、いずれも信託受託者にとっては当然の義務といえる。また、上記④についても当該信託契約書上信託受託者に義務づけることが条件付けられている（法第200条第2項）。特定目的会社が不動産信託受益権を取得する場合には、信託契約書に上記④の記載がないときは、当該信託契約に係る受益権を譲り受けてはならないこととされている（法第201条。この場合の通知義務の対象資産は信託財産である不動産そのものである。）。</p>
--	---

第8条 (再委託の禁止)

乙は、甲の同意なくして、本業務の再委託を行ってはならない。

第9条 (業務委託料)

1. 業務委託料は月額金●●円とし、甲は乙に対して、業務委託料を毎年1月1日から3月末日迄の期間については4月末日迄に、毎年4月1日から6月末日迄の期間については7月末日迄に、毎年7月1日から9月末日迄の期間については10月末日迄に、毎年10月1日から12月末日迄の期間については翌年1月末日迄に支払うものとし、●年●月末日までは、それぞれ、各金●●円並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を乙の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。業務終了等により業務期間が本項に定める期間に満たない月がある場合には、一月を30日とする日割計算により計算するものとする。但し、第一回目の業務委託料については、特定資産の取得日から●年●月末日迄を対象期間として、月額金●●円を一月を30日とする日割計算により計算する金額及びこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を●年●月末日迄に乙の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。なお、●年●月●日以降の業務委託料については、甲乙別途協議のうえ、取り決めるものとする。
2. 前項の業務委託料とは別に、特定資産取得時業務報酬として、甲は乙に対して特定資産の取得日に金●●円並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を乙の指定する銀行預金口座に振込入金する方法により支払うものとする。
3. 前二項の業務委託料・業務報酬とは別に、特定資産売却時業務報酬として、甲は乙に対して、本条第一項に定める各期間中に売却された特定資産の売却価格(税抜き価格)に●%を乗じた金額並びにこれにかかる消費税及び地方消費税を加えた金額(1円未満の端数切捨て)を、本条第一項に定める各支払日に、本条第一項の業務報酬に加えて支払うものとする。
4. 前三項に定める業務委託料支払日が銀行休業日であるときは、前銀行営業日に支払うものとする。
5. 第1項に定める業務委託料が、公租公課、建物及び設備管理費又は諸物価に比して不相当となった場合は、甲乙協議の上これを改定することができる。
6. 第8条により甲の同意を得て乙が本業務の一部を再委託した場合の再委託先への業務委託料(もしあれば)は甲が負担するものとする。

⑤特定目的会社の同意なく再委託を行わないこと(再委託の禁止)

再委託の禁止については、特定目的会社の同意があれば受託業務を再委託できるというのが現在の解釈である。同意を得て再委託した場合、受託者と再委託先の契約にも上記5つの義務を盛り込まないと、上記法の趣旨からすると思わしくないのではないかとされるが、法律上は、そこまでの規定はなされていない。しかし、法の趣旨からすると書いておいた方がよいと思われる。

第10条 (表明及び保証)

1. 甲は、本契約締結日において、以下の各号の事実を表明し、保証する。
 - (1) 甲は、法に基づき適式に設立され、有効に存続している特定目的会社である。甲は、本契約を締結し、これに基づく権利を行使し、義務を履行する権利能力及び行為能力を有している。
 - (2) 甲による本契約の締結及び履行は、甲の会社の目的の範囲内の行為であり、甲は、本契約の締結及び履行につき甲に適用ある法令上及び甲の内部規則上必要とされる一切の手続を履践している。
 - (3) 甲による本契約の締結及び履行は、(i)甲又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii)甲の定款その他の内部規則及び資産流動化計画に反するものではなく、また、(iii)甲が当事者となっている契約又は甲若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではない。
 - (4) 本契約は、その締結により、甲の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものである。
 - (5) 甲は、甲による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、全てこれを取得し又は履践している。
 - (6) 甲の知る限り、本契約に基づく甲の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属しておらず、かつ、そのおそれもない。
 - (7) 甲は支払停止の状態になく、甲には破産、特別清算開始、民事再生手続開始の申立その他甲に適用ある倒産手続開始の申立の理由となる事実はない。
2. 乙は、本契約締結日において、以下の各号の事実を表明し、保証する。
 - (1) 乙は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続している株式会社であり、かつ、自己の財産を保有し、現在従事している事業を行う権限及び権能を有している。
 - (2) 乙による本契約の締結及び履行は、乙の会社の目的の範囲内の行為であり、乙は、本契約の締結及び履行につき法令上及び乙の内部規則上必要とされる一切の手続を履践している。
 - (3) 乙による本契約の締結及び履行は、(i)乙又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii)乙の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii)乙が当事者となっている契約又は乙若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではない。
 - (4) 本契約は、その締結により、乙の適法で有効かつ拘束力を有する義務を構成し、その条項に従い執行可能なものである。
 - (5) 乙は、乙による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、全てこれを取得し又は履践している。
 - (6) 乙の知る限り、本契約に基づく乙の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続が係属しておらず、かつ、そのおそれもない。
 - (7) 乙は支払停止の状態になく、乙には破産、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始の申立その他乙に適用ある倒産手続開始の申立の理由となる事実はない。
 - (8) 乙は、本業務を遂行するに足る財政的基礎及び人的構成を有し、かつ、不動産特定共同事業法第6条各号のいずれにも該当しない。

第11条 (破産申立権等の放棄、劣後規定)

1. 乙は、甲が発行する特定社債の元利金及び遅延損害金、並びに甲が特定目的借入れを行っている場合の元利金及び遅延損害金等に係る甲の債務の全てが償還され又は支払われてから1年と1日が経過するまでの間は、甲又はその資産について、破産、民事再生手続開始、特別清算開始の申立、又はこれらに類似する倒産手続開始の申立を行わないものとする。
2. 乙が本契約に基づき受領することのできる業務委託料(本業務遂行のための合理的な実費の支出を除く。)の支払いは、その支払いを受ける時点において既に履行期の到来している甲の特定社債権者及び特定目的借入れに係る債権者に対する全ての支払い債務が履行されていることを条件として行われるものとする。
3. 本契約に基づいて乙が甲に対して取得する債権の支払原資は、甲が発行する第1回特定社債に係る特定社債要項に定義される責任財産に限定されるものとする。なお、乙は、甲の責任財産が全て換価処分され、分配され、弁済された場合は、本契約に基づく未払債務がある場合であっても、甲に対する当該未払債務に係る請求権を当然に放棄したものとみなされる。

第12条 (守秘義務)

甲及び乙は、本契約の内容及びこれに関する機密を正当な理由なく、第三者に漏洩してはならない。但し、甲及び乙の親会社、本業務にかかわる関連契約の当事者、本契約及び本業務に関連する諸契約の締結及び履行等のために甲、乙又は本業務にかかわる関連契約の当事者が依頼する弁護士、公認会計士、税理士等の専門家に対し、本業務の遂行又は本業務に関連する諸契約の締結及び履行等のために必要な範囲で開示する場合、並びに甲が資金調達のために投資家等に開示する場合を除く。

第13条 (利益相反)

1. 甲は、乙が特定資産以外の不動産（土地であると建物であると、また、商業用不動産であると居住用不動産であるとを問わず、その所在の如何をも問わない。以下、本条において「他の不動産」という。）の開発、販売、運営等の業務に現に従事し、かつ、将来従事する予定であることを認識している。
2. 乙は、本契約に基づく特定資産管理処分業務の受任にも拘らず、誠実かつ公平に業務を行うことを条件として、他の不動産の開発、販売、運営等の業務に従事することができるものとする。

第14条 (本契約の終了)

1. 乙に次の各号の一に該当する事由が生じた場合、甲は何ら通知を要せず、即時本契約を解除することができる。
 - (1) 乙が本契約により甲に対して負う債務につき不履行に陥り、甲が乙に対して書面による是正を求めた後、60日以内にかかる不履行が治癒されなかったとき
 - (2) 乙につき、破産、会社更生開始、特別清算開始、民事再生開始又はこれらに類する倒産関連法（将来制定されるものも含む。）に基づく手続開始の申立があったとき
 - (3) 乙が銀行取引停止処分を受けたとき
 - (4) 乙が本業務を遂行する上で必要な宅地建物取引業法上の免許を喪失し、あるいは甲が甲の監督当局から、乙が本業務を適正に遂行するに足りる財政的基礎及び人的構成を有しないとの理由で管理処分受託者の是正命令を受けたとき
 - (5) 乙の株主総会において解散の決議がなされたとき、又は乙に対する解散を命ずる裁判が確定したとき
2. 甲は、本業務開始日から1年を経過した後は、本契約の期間内であっても、1ヵ月以上の予告期間をもって書面により乙に通知して本契約を解約をすることができる。この場合、予告期間の満了をもって自動的に本契約は終了する。
3. 第2条による委託期間満了又は本条に基づき本契約が終了する場合、乙は、甲の指定する新たに本業務を委託する者に本業務を引き継がせるよう協力するものとし、また引き継がれるまで、本業務を行うものとする。

第15条 (譲渡その他の処分禁止)

甲又は乙は、本契約に基づく権利又は義務を、相手方の書面による事前の承諾なくして譲渡、担保設定その他の処分をすることはできない。

第16条 (契約終了時の措置)

本契約が終了した場合、契約終了日をもって賃料等を精算し、乙が本契約に基づき保管中の金員があるときは、未払い委託料等甲が負担すべき金額を控除し、なお残金がある場合にはこれを甲に返還し、不足がある場合には甲が乙に対し当該金員を支払うものとする。

第17条 (裁判管轄)

本契約に起因又は関連する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

第18条 (規定外事項)

甲及び乙は、本契約に定めなき事項については、民法その他関連法令の規定のもと、信義誠実を基本として協議の上決定する。

本契約締結の証として、本書正本2通を作成し、甲、乙記名押印の上、甲及び乙が各1通正本を保有する。

年 月 日

甲 東京都●●
地方証券化特定目的会社

取締役 ●●

乙 東京都●●
● ● 株 式 会 社
取締役社長 ●●

SAMPLE